

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente



**ASTE**  **CONSULENZA TECNICA**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AGLI IMMOBILI SITI IN  
BELPASSO CONTRADA PALAZZOLO S.N.**

L'esperto nominato per la stima  
Dott. Ing. Santi Ciravolo

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

## PREMESSA

Con il provvedimento del 28 gennaio 2023, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Santi Ciravolo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4907, l'incarico di:

- a. identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
  - b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
  - c. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
  - d. accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
  - e. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,
- indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212/95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

f. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precise, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212 95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota ;

k. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio .

l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

o. allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 02.02.2023) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica, successivamente prorogato a seguito di istanza depositata dallo scrivente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

A seguito del mandato conferito, il sottoscritto esperto del Giudice ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata per il recupero di crediti vantati dalla Prisma SPV S.r.l., con sede in Roma in forza di un contratto di mutuo fondiario concesso da Banca Unicredit Family financing Bank S.p.A., garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado sui beni di proprietà dei debitori eseguiti nella presente procedura, siti nel comune di Belpasso (Ct).

Non risultano atti di intervento.

Successivamente, lo scrivente ha proceduto alla verifica dei dati di residenza presso l'ufficio anagrafe del comune competente; ad acquisire estratto della mappa catastale, visura storica catastale, planimetria catastale degli immobili oggetto della presente stima; ha provveduto, inoltre, alla data del 17/04/2023 ad effettuare la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il comune di Belpasso.

L'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 24 marzo 2023 alle ore 16.30, con racc. a/r del 09/03/2023 alla parte esecutata e comunicazione via pec al legale del creditore procedente.

Le raccomandate venivano, tuttavia, a distanza di alcuni giorni restituite al mittente con la dicitura "irreperibile".

Anche un secondo tentativo di invio in data 03/04/2023 risultava inutile. In questo caso, non venivano restituite le missive al sottoscritto, forse per un disguido della posta.

A causa della totale assenza delle targhe di numerazione civica nella zona, lo scrivente riusciva ad individuare l'immobile solo dall'esame delle mappe catastali e dopo alcuni tentativi riusciva a concordare per le vie brevi l'accesso ai luoghi con uno dei soggetti eseguiti in data 07/06/2023.

In tale data, alla presenza continua del soggetto esecutato indicato al punto 2 dell'Allegato "Generalità Esecutati", lo scrivente ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto del pignoramento, e precisamente presso la S.P. 229/1 Belpasso (Ct), c.da Palazzolo.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha provveduto a:

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

- prendere visione dell'immobile;
- effettuare il rilievo fotografico di tutti gli ambienti e degli esterni;
- rilevare le misure degli ambienti;
- verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali;
- controllare lo stato dei luoghi;
- accertare da chi il bene fosse occupato e a che titolo;
- redigere l'opportuno verbale.

Eseguite, quindi, le necessarie indagini tecniche ed economiche utili all'espletamento dell'incarico affidato, si è proceduto alla redazione della presente perizia.

**QUESITO a)** *(identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)*

- Dalla lettura degli atti, si rinviene che il pignoramento ha colpito tutti i diritti vantati dai debitori esecutati, i cui dati sono riportati nell'All. "Generalità Esecutati", sui seguenti immobili:

- **casa per civile abitazione**, in Catasto Fabbricati del comune di Belpasso al foglio 52, part. 228, sub 3, cat. A/7, piano terra e piano primo, vani tredici catastali, s.c. 320, r.c. 1.040,66;

- **garage**, in Catasto Fabbricati del comune di Belpasso al foglio 52, part. 228, sub 2, cat. C/6, piano S1, vani tredici catastali, consistenza 271mq, r.c. 550,96;

il tutto confinante: a nord con particelle di proprietà altrui, a est con stradella privata, a sud e a ovest con particelle di proprietà altrui;

- Dall'esame della visura storica catastale acquisita e dei documenti prodotti, risulta che l'unità immobiliare interessata dalla procedura è la seguente:

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212/95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

➤ **Abitazione in villa (A/7) in Belpasso (Ct), Contrada Palazzolo sn, via S.P. 229/1 n. 31, piano T-1, in Catasto Fabbricati al Foglio 52 – part.IIIa 228 – sub 3 – cat. A/7 – cl. 3 – consistenza vani 13 – r.c. € 1040,66.**

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A766 - Foglio 52 - Particella 228

Il suddetto immobile risulta intestato ai debitori eseguiti riportati nell'allegato "Generalità Esecutati", Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ciascuno.

➤ **Garage (C/6) in Belpasso (Ct), Contrada Palazzolo sn, via S.P. 229/1 n. 31, piano S1, in Catasto Fabbricati al Foglio 52 – part.IIIa 228 – sub 2 – cat. C/6 – cl. 1 – consistenza 254 m<sup>2</sup> – r.c. € 550,96.**

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A766 - Foglio 52 - Particella 228

Il suddetto immobile risulta intestato ai debitori eseguiti riportati nell'allegato "Generalità Esecutati", Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni ciascuno.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (ultime planimetrie in atti 11/07/2006) è possibile dichiarare la NON conformità catastale del bene.

Nello specifico:

- al piano terra, una porzione di portico a nord è stata chiusa creando così un aumento delle superfici utili e una modifica di prospetto; nella parete di tamponamento è stato realizzato un vano di passaggio per mettere in comunicazione i locali interni e la porzione di portico; rispetto allo stato di fatto, non risulta in pianta catastale un balcone in aggetto nel prospetto lato ovest;

- al piano primo, analogamente al piano terra è stata chiusa una porzione del portico a nord; le altezze utili interne (al colmo e alla gronda) risultano maggiori di circa 60 cm rispetto a quanto assentito con il condono edilizio reperito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune;

- al piano S1, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso trasformata da garage ad abitazione.

**Il tutto in assenza dei necessari titoli abilitativi.**

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

**QUESITO b)** (verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione presente agli atti, è possibile confermare che risulta piena corrispondenza tra i dati e che la procedura ha colpito unicamente quote spettanti ai debitori, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutati".

**QUESITO c)** (verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione: mortis causa verifichi ... ;)

**PROVENIENZA:**

I dati riportati sono stati rilevati dalla certificazione notarile del 16/01/2023 sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore procedente la quale risulta aggiornata sino alla trascrizione del pignoramento.

Agli esecutati, la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, degli immobili in oggetto è pervenuta giusto atto di compra vendita del 16/04/2009 n. di rep. 42469/24447 in Notaio Cannizzo Marco sede Catania trascritto il 17/04/2009 ai nn. 24471/15266 da potere di [REDACTED]

**QUESITO d)** (accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio)

**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:**

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

10

I dati riportati sono stati rilevati dalla certificazione notarile del 16/01/2023 sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore procedente la quale risulta aggiornata sino alla trascrizione del pignoramento.

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 15/01/2004 n. di rep. 68622/6780 Notaio Giunta Adele sede Paternò trascritto il 09/02/2004 ai nn. 6083/4183 da potere di [REDACTED] in comunione legale dei beni.

A [REDACTED] la quota pari all'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 12/07/1988 n. di rep. 157918/24014 Notaio Lojacono Luigi sede Paternò trascritto il 01/08/1988 ai nn. 29772/22095 da potere di [REDACTED]

Si segnala:

- costituzione di fondo patrimoniale del 16/04/2009 n. di rep. 42471/14449 Notaio Cannizzo Marco sede Catania trascritto il 23/04/2009 ai nn. 25393/15881 a favore e contro dei soggetti eseguiti avente ad oggetto gli immobili colpiti dalla procedura.

**QUESITO e)** (segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)

Lo scrivente non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnico-estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore idonea ai fini del presente accertamento.

**QUESITO d)** (accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)

**Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita:**

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Le successive formalità sono state rilevate dalla certificazione notarile aggiornata al 29/12/2022.

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) ISCRIZIONE nn. 24472/6510 del 17/04/2009.**

Nascente da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo in notar Cannizzo Marco di Catania del 16/04/2009 rep. 42470/24448

a favore: Unicredit Family Financing Bank S.p.A., sede Milano.

Contro soggetti esegutati.

Capitale di euro 350.000 – ipoteca euro 525.000 durata 20 anni.

**2) TRASCRIZIONE NN. 60126/46158 del 29/12/2022**

Nascente da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da U.N.E.P. di Catania in data 06/10/2022 n. rep. 9455.

A favore di Prisma Spv S.r.l., sede Roma.

Contro i debitori esegutati riportati nell'allegato "Generalità Esecutati".

**QUESITO g)** *(provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)*

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del procedente né presenza di discrasie, e quindi, l'immobile soggetto a stima è individuato con certezza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Con riferimento, invece, alla planimetria del bene, **NON è possibile attestare la conformità catastale** con le osservazioni già esposte al precedente punto a).

Si riporta in allegato la planimetria del bene per come risultante in catasto. Sarà necessario, oltre la definizione degli abusi riscontrati, presentare un **DOCEA** che rappresenti l'inserimento della superficie a balcone nella pianta del piano terra (sub3).

**Quesito h)** (indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

Trattando di unità immobiliari urbane, non necessita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

L'edificio in riferimento ricade urbanisticamente in **Zona "E" del PRG** del comune di Belpasso.

**Quesito i)** (accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).

In data 17/04/2023 per mezzo pec, il sottoscritto CTU ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Belpasso, registrata al n° 08995 del reg. protocollo, con richiesta di ottenere tutta la documentazione relativa l'immobile in esame, al fine di accertarne la regolarità urbanistica/edilizia.

Si riportano, quindi, le **informazioni reperite**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Negli archivi dell'ufficio tecnico comunale è stato possibile risalire alla **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 659/06**, prat. n° 262 legge n° 326/03, rilasciata a seguito di istanza di condono edilizio prot. n. 24235 del 02.08.2004 relativa alle opere abusivamente realizzate nell'immobile sito in C.da Palazzolo sn. in catasto al fg. 52 p.lla 228 subb. 2 e 3 e comprendenti le unità immobiliari per civile abitazione così composte:

- **piano interrato** composto da: numero due garages, w.c. e di disimpegno;
- **piano terra** composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, numero due w.c., ripostiglio, disimpegno e portico;
- **piano primo** composto da: numero tre vani, ingresso, w.c. e terrazzo.

Dal confronto effettuato tra lo stato di fatto in fase di sopralluogo e quello rappresentato graficamente e descritto nelle relazioni tecniche presenti nella pratica di sanatoria, lo scrivente dichiara che **NON è possibile attestare la conformità urbanistica dell'immobile in esame.**

**Non è stato fornito alcun certificato di abitabilità/agibilità.**

L'agibilità potrà essere ottenuta mediante **segnalazione certificata di agibilità (SCA)**, predisposta da un professionista iscritto all'albo, con competenza specifica, che rilascia l'asseverazione delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato e la sua agibilità. La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) è soggetta al pagamento dei **diritti di segreteria** stabiliti dal Comune;

La presentazione della SCA in ritardo (oltre 60 gg. dal ritiro della concessione in sanatoria di cui si è discusso) comporta l'applicazione della **sanzione amministrativa pecuniaria** prevista per legge;

**Elementi ostativi:** non potendo ad oggi asseverare la conformità dell'opera al progetto presentato ed approvato per le motivazioni precedentemente indicate, sarà necessario prima di tutto sanare le difformità riscontrate.

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

I costi dovuti alla predisposizione/presentazione della SCA vengono comunque stabiliti dal sottoscritto a forfait, posti pari a €2.500,00 e detratti successivamente dal valore di stima ricavato al successivo punto m).

- Si riportano a seguire gli alcuni elaborati che mostrano anche graficamente le difformità descritte

14

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Fig.01 Planimetria piano interrato**



**In rosso sono indicate le modifiche rilevate in fase di sopralluogo: diversa distribuzione e variazione di uso.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Fig.02 Planimetria piano terra



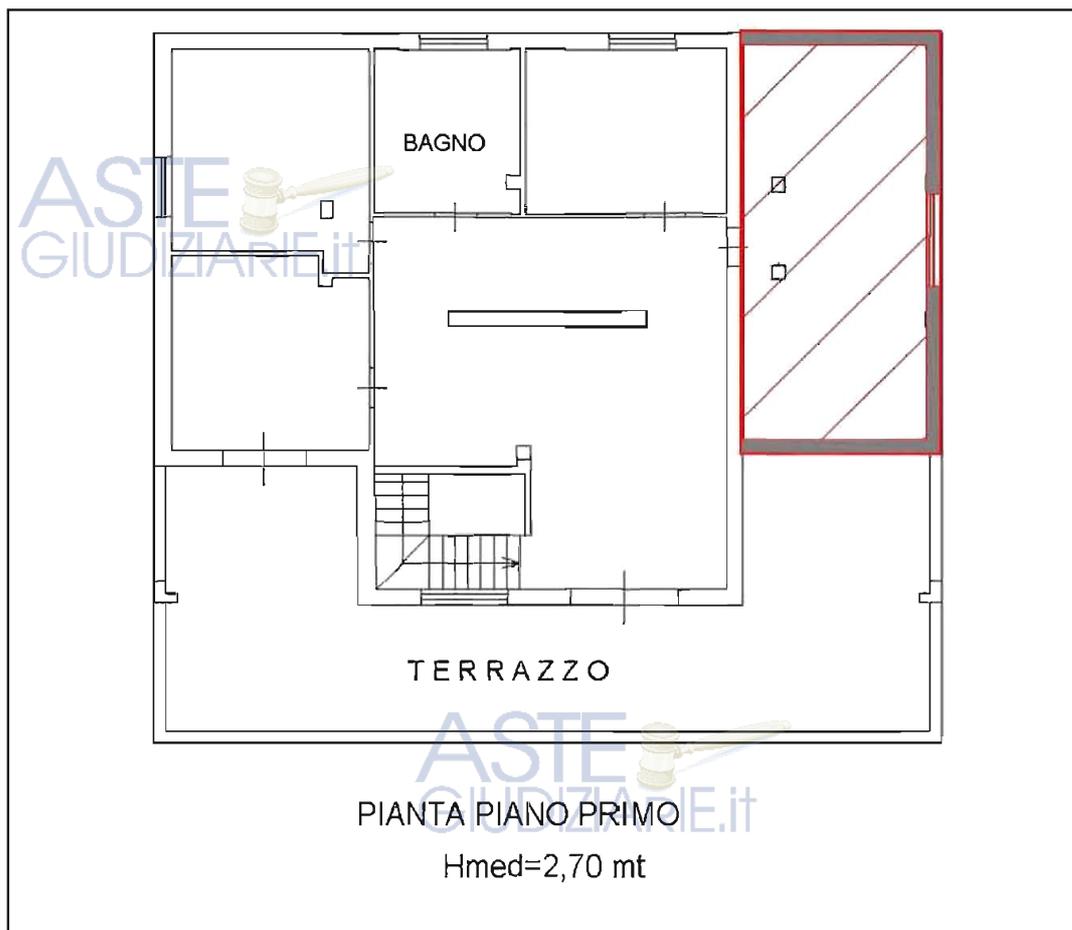
15

**In rosso sono indicate le modifiche rilevate in fase di sopralluogo: chiusura di porzione del portico con aumento di volume e modifica di prospetto.**



TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

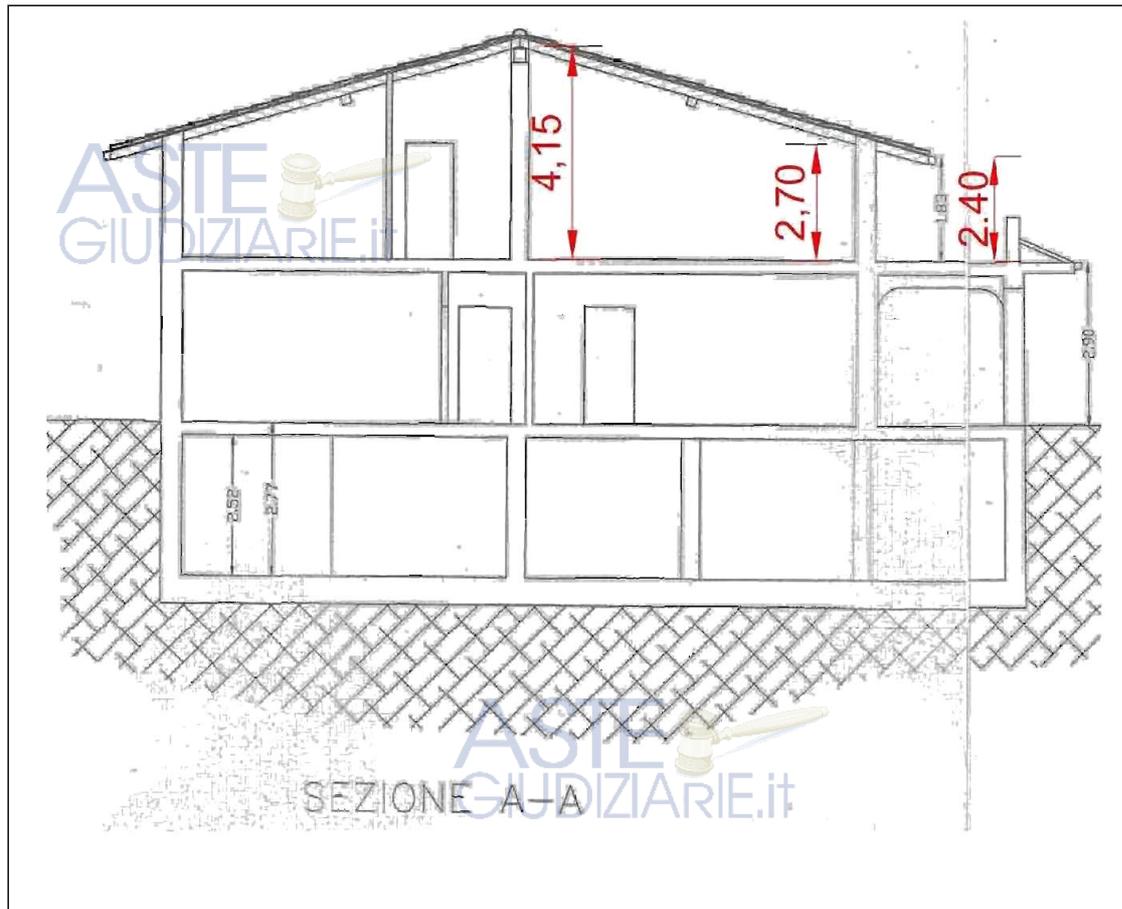
Fig.03 Planimetria piano primo



**In rosso sono indicate le modifiche rilevate in fase di sopralluogo: chiusura di porzione del portico con aumento di volume e modifica di prospetto.**

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Fig.04 Sezione



17

**In rosso sono indicate le modifiche rilevate in fase di sopralluogo: le altezze utili interne al piano primo sono risultate maggiori (circa 60 cm) rispetto a quelle approvate e hanno comportato un aumento delle volumetrie.**



TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

18

**Questo l)** (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,....).

Non è stata fornita ulteriore documentazione dagli uffici preposti interpellati con istanza di accesso agli atti.

Dal confronto effettuato tra lo stato di fatto in fase di sopralluogo e quello rappresentato graficamente e descritto nelle relazioni tecniche presenti nella pratica di sanatoria (ai sensi della legge n° 326/03), lo scrivente dichiara che **NON è possibile attestare la conformità urbanistica** dell'immobile in esame.

Gli interventi in abuso sono stati realizzati **in assenza dei necessari titoli abilitativi** e hanno comportato aumenti di superfici **non sanabili**. Ciò, ai sensi del D.L. 269/03 e della legge di conversione l. 326/03 secondo cui le opere abusive relative a nuove costruzioni residenziali non possono eccedere i **750 metri cubi** per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Lo scrivente ritiene quindi necessario considerare **il valore di libero mercato del fabbricato, stimato nelle condizioni ante abuso, meno le spese di rimessa in pristino dello stato dei luoghi come preesistenti prima dei lavori abusivi.**

Tali opere consisteranno principalmente in:

#### **A) OPERE DI RIFACIMENTO COPERTURA**

- Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compresi la selezione, pulitura ed accatastamento per il successivo impiego;

- rimozione degli strati di impermeabilizzazione e coibentazione compresi la selezione, pulitura ed accatastamento per il successivo impiego;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

19

- Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto;

- Scomposizione di grossa armatura di tetti compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto;

- Rimozione di tubazioni di pluviali e grondaie, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse;

- Trasporto alle pubbliche discariche del comune, esclusi gli oneri di conferimento a discarica;

- Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto da eseguire a mano;

- Opere varie di ripristino e rifinitura;

- Rifacimento della copertura di superficie circa 280 m<sup>2</sup> alle quote di progetto;

- Presentazione della pratica edilizia al comune.

Il tutto viene stabilito dallo scrivente in via sommaria pari a € 55.000,00

#### **B) DEMOLIZIONE CHIUSURA PORTICI PIANO TERRA E PRIMO**

- Rimozione infissi presenti nell'ampliamento;

- Demolizione muratura di chiusura del portico;

- Ripristino dei prospetti come da stato di progetto approvato;

- Ripristino dei pavimenti esterni;

Il tutto viene stabilito dallo scrivente in via sommaria pari a € 35.000,00

#### **C) RIPRISTINO DELL'ORIGINARIA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE GARAGE**

- Demolizione dei due tramezzi e rimozione punti scarico cucina.

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21/295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Il tutto viene stabilito dallo scrivente in via sommaria pari a € 2.000,00

Oltre spese tecniche e diritti.

**Quesito K)** (accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).

20

**Immobile occupato dal debitore:** come verbalizzato in sede di sopralluogo, il bene pignorato in questa procedura risulta occupato dai debitori esecutati. Nello specifico, rappresenta l'abitazione principale degli occupanti, come risulta dal certificato di residenza richiesto dallo scrivente e allegato in copia alla presente relazione.

**Quesito I)** (elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti).

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

Il cespite pignorato, oggetto della presente stima, è ubicato il contrada Palazzolo e ricade urbanisticamente nella zona "E" del PRG del comune di Belpasso.

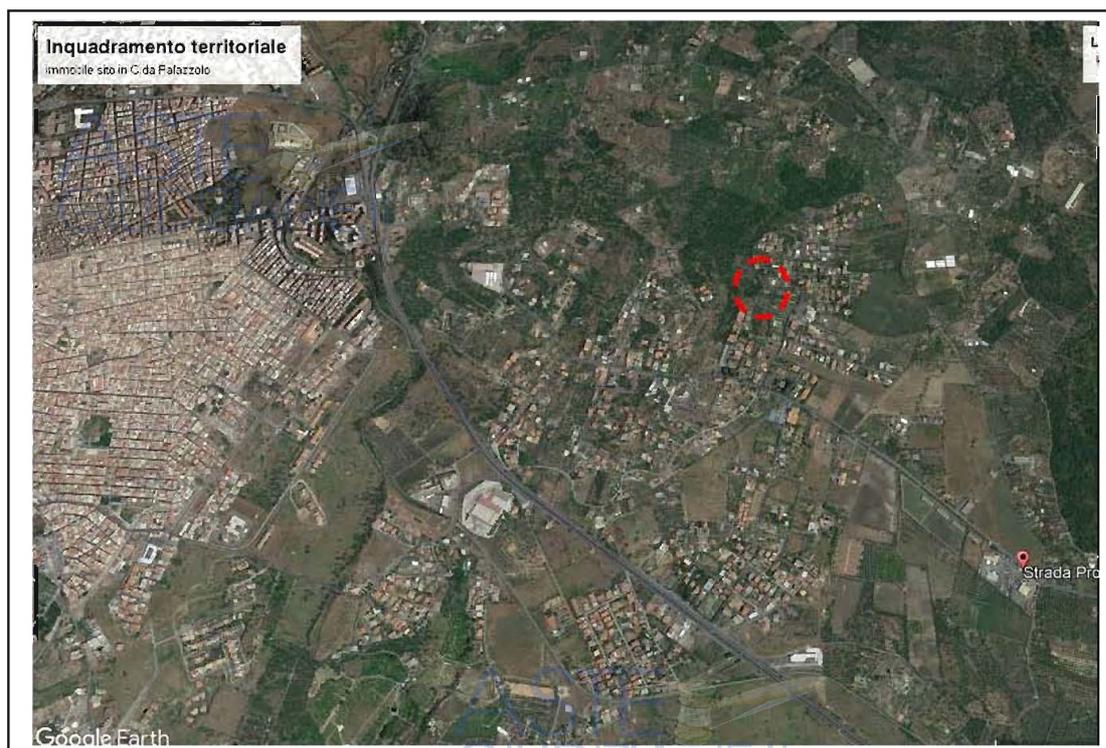
Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

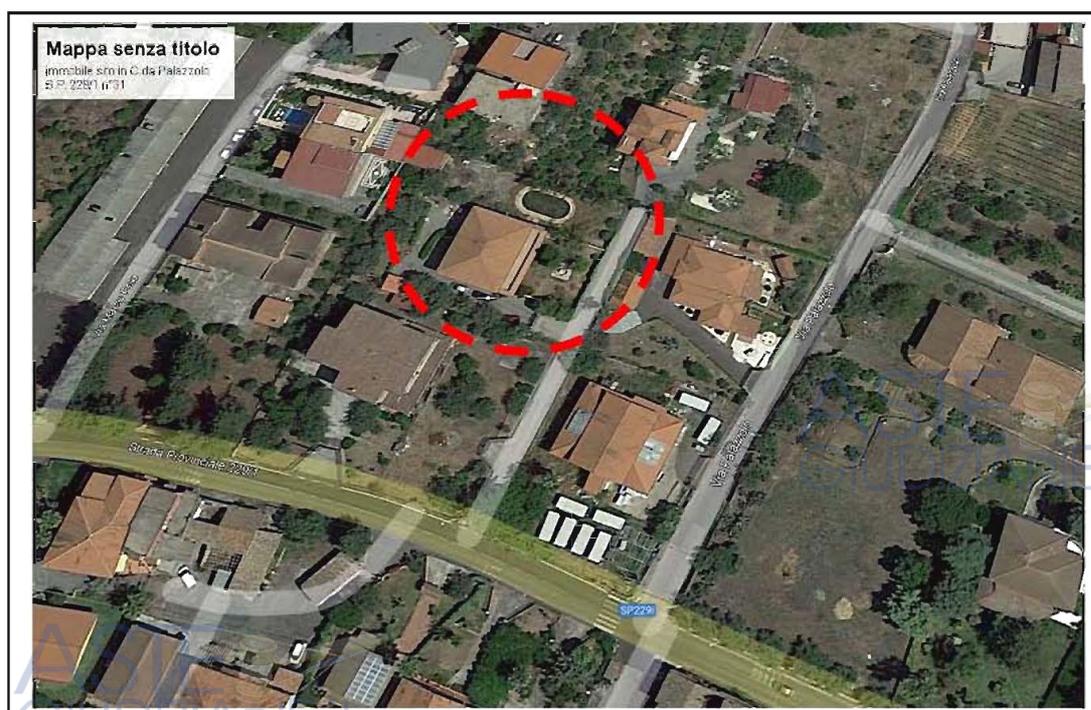
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

La zona è semi-periferica e quasi totalmente priva dei principali servizi collettivi.



21



Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212.95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

L'edificio di forma geometrica pressoché rettangolare insiste su un lotto della superficie di circa 2.300 m<sup>2</sup> e si sviluppa su due elevazione fuori terra ed una semi-interrata con volume complessivo dichiarato in progetto di circa 750 mc (VOLUMETRIA MASSIMA CONDONABILE).

22



Allo stato attuale, la cubatura eseguita risulta essere, invece, superiore a causa delle maggiori altezze del piano primo con copertura in legno a falde inclinate (altezza utile rilevata al colmo circa 4,15 mt e alla gronda circa 2,45 mt; da progetto risultano al contrario rispettivamente circa 3,85 mt. e 1,85 mt).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212 95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iseriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

23

Strutturalmente la costruzione è realizzata con ossatura portante intelaiata in c.a., gli orizzontamenti di piano sono il latero-cemento, la copertura è a falde con struttura portante in legno.

I tamponamenti sono realizzati in muratura di laterizi forati 12 + 8 con interposta camera d'aria dello spessore complessivo di 30 cm. Le tramezzature sono in mattoni forati di 8 cm.

Le altezze interne da progetto, dal basso verso l'alto sono le seguenti: circa 2,50 mt. (piano S1), 2,70 mt. (piano T) e 3,00 mt. (media piano 1).

I prospetti presentano uno stato conservativo buono con riferimento agli intonaci e ai rivestimenti; anche internamente, lo stato conservativo dell'immobile risulta essere buono.

Finiture interne: le finiture interne sono di buona qualità.

Gli infissi esterni sono ad anta battente per lo più in alluminio testa di moro in condizioni di manutenzione buone, con oscuranti posti all'esterno, anch'essi in alluminio color testa di moro;

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato ad anta battente o a scomparsa;

La pavimentazione interna è disomogenea da un piano all'altro, ma di buona qualità;

La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto; la scala di collegamento tra il piano interrato e il piano terra risulta invece rivestita in gres.

Nei servizi igienici posti ai vari piani, si trovano installati dei servizi igienici in gres porcellanato e le pareti sono rivestite con mattonelle ceramiche per un'altezza di circa 2,00m;

Le pareti sono tinteggiate con idropitture o a volte rivestite con carta parati.

Assente l'impianto di riscaldamento, presenti due boiler elettrici al piano primo e secondo.

L'impianto elettrico sottotraccia funzionante e da esame solo visivo a norma.

L'altezza interna netta risulta essere pari a circa 2,50 m al piano S1, circa 2,70 al piano terra e circa 3,00 m al primo piano.

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Composizione interna:

**Il piano interrato** – Originariamente ad uso garage con w.c. e disimpegno, il piano interrato oggi è utilizzato a civile abitazione; il cambio di destinazione d'uso (e le relative opere edili) è stato compiuto senza regolare istanza edilizia. Dopo le modifiche interne allo stato attuale distinguiamo, un grande soggiorno, una camera da letto e una cucina, un servizio igienico e un sottoscala. L'altezza di interpiano è pari a 2,50 m.

**Il piano terra** - Utilizzato come zona giorno; il piano primo è composto da una camera da letto non regolarizzata ricavata all'interno del portico e dotata di servizio igienico in camera, un locale igienico, una cucina, un disimpegno e un ingresso soggiorno con attigua una stanza realizzata abusivamente all'interno del portico.

L'altezza interna netta risulta essere pari a 2,75 m circa.

**Il piano primo** – Utilizzato come zona notte, il piano primo è composto da un primo ambiente soggiorno una camera da letto non regolarizzata ricavata all'interno del portico e dotata di servizio igienico in camera, un locale igienico, un ingresso soggiorno e due camere da letto

L'altezza interna netta risulta essere nel punto più basso pari a 2,70 m, mentre all'altezza colmo pari a 4,15 m.

La **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani principali e accessori, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda), e della superficie omogeneizzata delle parti esterne (la superficie utilizzata ad area scoperta è pari: – al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; – al 2% per superfici eccedenti detto limite; Balconi, terrazzi e similari vanno computati: a) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: – nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>. – nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>). La superficie del locale interrato (locale accessorio a servizio indiretto dei locali principali) viene computata nella misura del 50% poiché comunicante con i locali principali.

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212/95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Con riferimento alle **superfici di progetto**, il totale della superficie commerciale che verrà utilizzato per la stima risulta essere pari a :

$$S_c = 50\% \text{ di } 284 + 159 + 156 + [10\% \text{ di } 159 + 2\% \text{ di } (2.308 - 159)] \approx \underline{\underline{520,00 \text{ mq}}}$$

Come ampiamente detto, la superficie commerciale reale risulta maggiore per la presenza del balcone non rappresentato negli elaborati e per gli aumenti di superficie già indicati (chiusure portici).

**Quesito m)** (determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato).

La valutazione del valore commerciale delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata attraverso il metodo di stima sintetico comparativo. Il valore finale proposto per la vendita sarà ottenuto detrando al valore di stima gli interventi di demolizione e messa in pristino.

#### m1) Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

Nella seguente stima, si è tenuto conto delle indagini di mercato per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato di quello da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto dei valori immobiliari dichiarati presenti nelle consultazioni del sito dell'Agenzia delle Entrate e delle valutazioni esposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

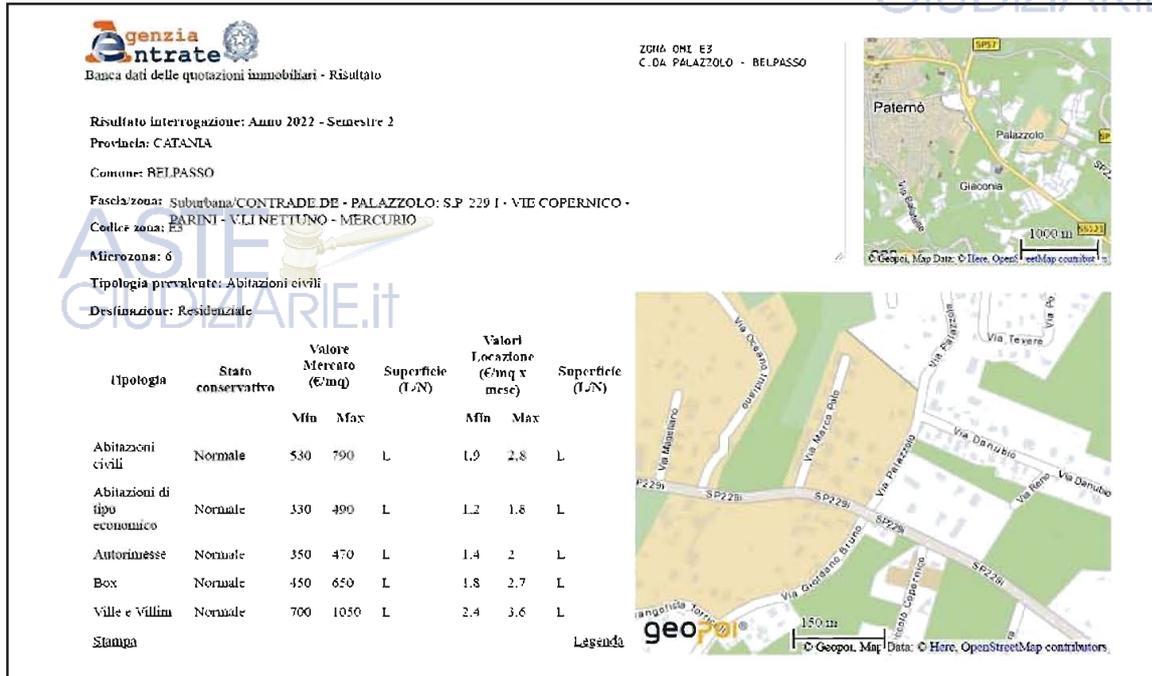
Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2022 per la zona "sub-urbana" che comprende anche l'immobile in oggetto, si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della zona esaminata, per le abitazioni in ville e villini (tipologia in esame, catastalmente categ. A/7) il valore minimo riportato, riferito alla superficie lorda, è pari a 700 €/ m<sup>2</sup> e il valore massimo è pari a 1.050 €/ m<sup>2</sup>.

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21/295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.F.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili sita in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente



Nel caso in esame, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **1.150,00 €\ m<sup>2</sup>**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, della ubicazione e del contesto, dell'età e delle condizioni di manutenzione e vetustà, delle finiture esistenti; in definitiva:



TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

Sup. comm. Stmata (mq) = 519,00

Sup. totale (mq)  
519,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
519,00	€ 1.150,00	€ 596.850,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= coeff. di età	1,00	(età costruzione meno di 20 anni)
2) C2= stato di conservaz. e manut. esterno	1,08	(buono)
2) C3= stato di conservaz. e manut. interno	1,08	(buono)
3) C4= livello di finiture	1,08	(buono)
4) C5= posizione	0,98	(zona semi-periferica)

Coeff. di merito finale: C1xC2xC3xC4XC5 = 1,2345

Arrotondato a 1,235

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 737.109,75
arrotondato a € 737.100,00

**VALORE DI STIMA = € 737.100,00**

Per quanto già specificato, alla valutazione ottenuta dovranno essere detratte le somme necessarie alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi come preesistenti prima dei lavori abusivi, ovvero, alla demolizione e messa in pristino della chiusura dei portici nel lato nord del piano terra e primo, al ripristino dell'originario uso dei locali interrati, alla modifica delle quote e pendenza della copertura a falde, che forfettariamente si pongono pari a:

MESSA IN PRISTINO (92.000 €) + SPESE TECNICHE (2.000 €) + DOCFA (500 €) + SCA (2.500 €) = sommano 97.000,00€

Per cui, detraendo al valore di stima l'importo dei lavori presunti si ottiene:

V= 737.100,00 – 97.000,00 = 640.100,00 €

Infine, poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, che tenga conto anche della ridotta godibilità del bene a causa della necessaria messa in pristino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21/295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

della copertura come precedentemente descritta, considerando tale riduzione nella misura del 15,0% del valore stimato:

$$€ 640.100,00 \times 0,15 = € 96.015,00 \text{ (riduzione prezzo);}$$

Ottenendo, quindi : valore di vendita = € 640.100,00 – € 96.015,00 =

$$= € 544.085,00$$

In definitiva, si ha: **VALORE DI VENDITA = € 544.000,00**

28

**Quesito n)** (indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice).

Considerate le caratteristiche del bene esaminato, la vendita forzata può avvenire unicamente in **lotto singolo**, come segue:

**LOTTO UNICO:** Abitazione in villa con piscina sita in Belpasso via Strada Provinciale S.P. 229/1 n. 31 composta da piano terra, piano primo e garages a piano S1 con irregolarità urbanistiche-edilizie non sanabili.

**PREZZO DI VENDITA LOTTO = € 544.000,00**

**(euro cinquecentoquarantaquattromila)**

Oltre spese definite nell'avviso di vendita.

**Quesito o)** (allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).

In occasione del sopralluogo effettuato è stata prodotta la documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresi, sono state prodotte le planimetrie catastali dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 21295129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

29

**Quesito p)** (accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).

Il presente quesito non viene trattato, poiché, il bene oggetto della vendita risulta in proprietà per 1/1 piena al debitore esecutato.

**Quesito q)** (nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari).

Il presente quesito non viene trattato, poiché, i beni in esame non risultano in comproprietà con terzi.

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G. E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 07 lug. 2023

L'esperto nominato per la stima

Ing. Santi Ciravolo

La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- Generalità esecutati; Certificato di residenza;
- Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti e verbale di sopralluogo;
- Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
  - visura storica e planimetria catastale della u.i.;

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212/95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI		Proc. n. 639/2022 R.G.E.I.
GIUDICE DOTT. F. LENTANO		
Dott. Ing. Ciravolo Santi	Immobili siti in C.da Palazzolo s.n.	Prisma Spv S.r.l.
Consulente tecnico	Belpasso (CT)	Creditore Procedente

- estratto della mappa catastale;

- Richiesta di accesso atti amministrativi - Documentazione tecnico-amministrativa reperita al comune di Belpasso;

- Documentazione fotografica;

- Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell'Ag. delle Entrate;

- Trasmissione copia alle parti – ricevuta postale, ricevuta brevi manu e ricevuta conferma posta elettronica certificata;

- Nota spese e competenze richieste dall'esperto nominato (deposito separato).

30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Santi Ciravolo

Via Messina n° 212/95129 Catania - P.IVA 04401270873 - n° Iscriz. Ordine Prov. di Catania A4907.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009